

Newsletter für AbonentInnen von **mietrechtspraxis | mp**. Orientiert regelmässig in Kurzform über wichtige, spezielle und die aktuellsten mietrechtlichen Entscheide. Bezug nur für mp-AbonentInnen möglich. Abobestellung unter [www.mietrecht.ch](http://www.mietrecht.ch)

## KANTON ZÜRICH

### Sanierungskündigung

**Das Festhalten an einer Sanierungskündigung trotz hinreichender Auszugsgarantie ist nicht mit Treu und Glauben zu vereinbaren. Die Auszugsgarantie kann auch nach dem Aussprechen der Sanierungskündigung abgegeben werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Mieter dazu zuvor keine Möglichkeit hatte.**

→ **Art. 271 Abs. 1 OR, Art. 2 Abs. 2 ZGB**

Es geht um ein Mietverhältnis in der Stadt Zürich. Die Vermieterin sprach am 14. März 2023 allen Mietern einer Liegenschaft Sanierungskündigungen aus. Ein Mieter teilte am 20. März und am 4. April 2023 der Vermieterin mit, dass er nicht über die Sanierungsbestrebungen der Vermieterin informiert worden sei, bevor die Kündigung ausgesprochen wurde. Andernfalls hätte er der Vermieterin eine Garantie geben können, um während der Dauer der Sanierungsarbeiten an einem anderen Ort zu wohnen. In einer E-Mail vom 11. April 2023 erklärte der Mieter, die Wohnung auf erstes Verlangen der Vermieterin hin zu räumen und für die Dauer der Sanierungsarbeiten bei seiner Lebensgefährtin in Österreich zu wohnen. Die Möbel werde er im Estrich der nahegelegenen Alterswohnung seiner Mutter lagern. Der Mieter focht die Kündigung an. Nach gescheitertem Schlichtungsversuch gelangte er an das Mietgericht Zürich. Das Mietgericht hielt in den Erwägungen fest, dass vorliegend eine Sanierungskündigung grundsätzlich zulässig sei. Weiter führte es aus, dass eine Kündigung wegen einer Sanierung treuwidrig und missbräuchlich ist, wenn eine Vermieterin im Zeitpunkt der Kündigung über eine hinreichende Auszugsgarantie verfügt, mit welcher der Mieter versichert, das Mietobjekt für die Dauer der Sanierungsarbeiten zu verlassen. Bei einem zeitweiligen Wegzug kann der Mieter die Sanierungsarbeiten weder verzögern noch behindern. Mit dem Vorliegen einer hinreichenden Auszugsgarantie wird mithin das Interesse der Vermieterschaft an der Auflösung des Mietverhältnis-

ses hinfällig. Eine Auszugsgarantie muss in Form einer verbindlichen und vorbehaltlosen Zusage des Mieters ergehen. Die Erklärung muss grundsätzlich erfolgen, bevor die Kündigung ausgesprochen wird. Eine andere Frage ist, ob sich das Festhalten an einer Kündigung als rechtsmissbräuchlich erweisen kann, an welcher die kündigende Partei jedes Interesse verloren hat. Das Bundesgericht habe die Frage noch nicht vertieft analysiert. Immerhin habe es die Frage just in Zusammenhang mit einer Sanierungskündigung offen gelassen. Es ist nicht einzusehen, so das Mietgericht weiter, weshalb das allgemeine Rechtsmissbrauchsverbot im vorliegenden Kontext einen anderen Sinn haben sollte als in der übrigen Rechtsordnung: Ein Beharren auf einem nutzlos gewordenen Recht ist ein Anwendungsfall der nutzlosen Rechtsausübung im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZGB und somit nicht schützenswert. Im Kontext des mietrechtlichen Kündigungsschutzes bedarf es allerdings zwei Präzisierungen: Einerseits darf in einem solchen Fall dann auch der Vermieter nicht bei der Ausgangslage behaftet werden, wie sie bei der Kündigung bestand. Entstand seither ein anders gelagertes, vernünftiges Interesse an der Kündigung, so ist und bleibt diese gültig. Andererseits besteht ein legitimes Interesse des Vermieters an der raschen Klärung der Gültigkeit der Kündigung: Ein treuwidriges Festhalten an der Kündigung kann daher nur im Rahmen einer Kündigungsanfechtung überprüft werden und setzt insbesondere eine Klage des Mieters voraus. Es ist ausgeschlossen, den Einwand erst im Ausweisungsverfahren zu erheben. Gibt der Mieter wie hier eine Auszugserklärung ab und ist diese als ernsthaft zu beurteilen, so kann sich das Festhalten der Vermieterin an der Kündigung als nutzlose Rechtsausübung darstellen, die zur Aufhebung der Kündigung führt. Daraus folgt, dass entgegen der Beklagten die Auszugsgarantie des Klägers nicht allein deshalb wirkungslos bleiben kann, weil sie erst nach der Kündigung erfolgte. Dass die Garantie des Klägers ernst gemeint ist, kann zumindest im heutigen Zeitpunkt nicht mehr in Frage gestellt werden, denn der Kläger hat explizit anerkannt, dass im Falle der Aufhebung der Kündigung ein vollstreckbarer Ausweisungs-titel auf den Beginn der Sanierungsarbeiten bestehen würde, da er bereit sei «auf erste Anfrage bedingungs-

los auszuziehen». Um der vorliegenden Konstellation Rechnung zu tragen, ist im Urteil nur die Kündigung der Beklagten aufzuheben. Was die Auszugsgarantie des Klägers betrifft, entfaltet diese zwar schon durch die Erklärung vor Schranken die erforderliche Rechtswirkung. Um der Klarheit willen ist sie im Dispositiv aber dennoch explizit zu umschreiben.

**Mietgericht Zürich**  
**19. Februar 2024 (MJ230057-L)**  
**ZMP 2024 Nr. 6**  
**Weiterzug offen)**

### **Kommentar**

Es ist ein bekanntes Phänomen in der Stadt Zürich. Die Mieter erhalten überraschend eine Sanierungskündigung und müssen ausziehen. Das Finden einer neuen Wohnung in der Stadt Zürich gleicht der Suche nach der Nadel im Heuhaufen. Wenn die Mieter Glück haben, können sie am alten Wohnort nach der Sanierung einen neuen Mietvertrag abschliessen. Dies in der Regel zu einem erheblich höheren Mietzins. Der Mieter kann allenfalls den Anfangsmietzins anfechten. Das Bundesgericht hat in den letzten Jahren die Hürden des Mieters für eine erfolgreiche Anfechtung des Anfangsmietzinses in mehreren Urteilen sukzessive erhöht. Unter diesen Prämissen ist das vorliegende Urteil ein Lichtblick für den Mieter. Es dürfte für ihn einfacher sein, für die Dauer der Sanierungsarbeiten eine Ersatzlösung zu finden, denn ein neues Mietobjekt. Der Vermieter kann nach der Sanierung dem Mieter eine Mietzinserhöhung gestützt auf wertvermehrende Investitionen zustellen, die der Mieter anfechten und so die Zulässigkeit der Mietzinserhöhung überprüfen lassen kann. Das ist für den Mieter einfacher als die Anfechtung des Anfangsmietzinses.

Die Garantie muss in der Form einer verbindlichen und vorbehaltlosen Zusage des Mieters ergehen, gemäss welcher er für die Dauer der Sanierungsarbeiten das Mietobjekt freigibt und auf weitere Ansprüche verzichtet. Zurecht verlangt das Mietgericht nicht, dass der Mieter bereits zum Zeitpunkt der Abgabe der Auszugsgarantie über eine pfannenfertige Ersatzlösung verfügt. Dazu hält das Mietgericht wörtlich fest: «Soweit nur sichergestellt ist, dass der Kläger die Durchführung der Arbeiten der Beklagten nicht durch seine Anwesenheit behindert oder verteuert, spielt es keine Rolle, ob er bei seiner Freundin unterkommt oder eine anderweitige Lösung wählt. Mit der Anerkennung seiner Auszugspflicht vor Schranken ist erstellt, dass der Kläger schon seine Erklärung vom 11. April 2023 jedenfalls in Bezug auf seine Auszugsbereitschaft ernst gemeint hat.»

### **mietrechtspraxis | mp**

© Copyright bei «mietrechtspraxis | mp»; Veröffentlichungen dieser Texte (auch auszugsweise) sind nur mit Zustimmung des Verlags «mietrechtspraxis | mp» erlaubt.

---